

# 京 都 市 建 築 審 査 会

## 平 成 2 9 年 度 第 3 回 会 議 議 事 録

### 1 開催日時

平成29年6月9日（金曜日） 午後1時30分から午後4時15分まで

### 2 場 所

ひと・まち交流館 京都 地下1階 景観・まちづくりセンター ワークショップルーム1

### 3 出席者

#### 【建築審査会委員】

高田会長，松本会長代理，東委員，南部委員，西嶋委員，板谷委員，奥委員

#### 【建築審査会事務局】

歯黒建築指導部長，高木建築指導課長，吉田道路担当課長，岡田建築審査課長，川口建築安全推進課長，磯林企画基準係長，林担当係長，西川道路第一係長，小西道路第二係長，成瀬係員

#### 【参考人】

篠木係長（消防局予防部）

#### 【傍聴者】

6名

### 4 議事概要

#### (1) 議事録の承認及び次回会議日程について

ア 平成29年度第2回会議の議事録の承認

イ 次回会議日程について

#### (2) 建築基準法第3条第1項第3号の規定に基づく指定に係る包括同意基準の改正について

#### (3) 同意案件に関する審議

ア バス停留所上家設置に係る道路内建築物許可 羽束師志水町（西行）

イ バス停留所上家設置に係る道路内建築物許可 菱川（東行）

#### (4) 包括同意案件に関する報告

バス停留所上家設置に係る道路内建築物許可 羽束師志水町（東行）

#### (5) 同意案件に関する報告

大光印刷株式会社本社ビル増築計画に係る日影許可

#### (6) 事前相談

東山区における歴史的建築物の保存活用計画について

（京都市歴史的建築物の保存及び活用に関する条例）

#### (7) 事前相談

瓜生山学園 京都造形芸術大学 望天館建替計画に係る京都市斜面地等における建築物等の

制限に関する条例に基づく許可

(8) 同意案件に関する審議

建築基準法第43条第1項ただし書許可（専用住宅：右京区1件）

(9) 包括同意案件に関する報告

特定通路における建築基準法第43条第1項ただし書許可（専用住宅：西京区1件）

(10) 包括同意案件に関する報告

ア 特定通路における建築基準法第43条第1項ただし書許可（共同住宅：伏見区1件）

イ 建築基準法第43条第1項ただし書許可（専用住宅：西京区1件、右京区1件）

5 公開・非公開の別

一部公開（公開・非公開の別は次のとおり）

- ・公開：上記の議題（1）から（9）まで
- ・非公開：上記の議題（10）

6 審議内容

(1) 議事録の承認及び次回会議日程について

ア 平成29年度第2回会議の議事録の承認

結果：承認

イ 次回会議日程について

次回の建築審査会会議を平成29年7月14日（金）の午後1時30分からひと・まち交流館京都で開催することとした。

(2) 建築基準法第3条第1項第3号の規定に基づく指定に係る包括同意基準の改正について

ア 報告の概要

建築基準法第3条第1項第3号の規定に基づく指定に係る包括同意基準の改正について、事務局から基準案の提示及び説明を受け、審議を行った。

イ 審議の結果：同意

(3) 同意案件に関する審議

[ア バス停留所上家設置に係る道路内建築物許可 羽束師志水町（西行）

イ バス停留所上家設置に係る道路内建築物許可 菱川（東行）]

ア 議案の概要

建築基準法第44条第1項第2号に基づく道路内建築物許可について、処分庁から資料の提示及び説明を受け、審議を行った。

議案番号	申請場所	申請者	用途
2	伏見区羽束師志水町90-1地先	京都市公営企業管理者 交通局長 山本耕治	バス停留所の上家
3	伏見区羽束師志水町117-3地先	京都市公営企業管理者 交通局長 山本耕治	バス停留所の上家

イ 審議の結果：同意

ウ 質疑等

委員：交通量にしてもバスの乗降客にしても時間帯によって変わってきませんか。

また、近い将来の環境の変動がある地域なのか知りたいと思います。

処分庁：歩道交通量を見ていただきますと、学校があるということで、平日の朝の登校の時間帯が、一番人が多くなっています。それ以外は、大体20人前後となっていて、基本的にはそんなに歩行者は多くないと判断させていただいています。現状、上家はないのですが、ベンチが設置されていて、申請建物1につきましては、歩道側と後ろ側の2箇所に用意されていて、1.5mより幅員が狭くなっています。また、バスの路線の数について、申請建物1については、2系統ありましては、1日57本のバスが来るという状況です。申請建物2につきましては、交差点近くにあるため、3系統ありまして、1日約100本来ています。将来、交通量が増えるということは今のところ私の方では確認できていません。

委員：羽束師大橋までの区間については自転車の通行量がそれなりにあるように認識しています。写真資料の青の交通標記の図柄が見えないのですが、この区間は自転車が通行してもよいことになっていますか。もし、自転車が歩道を通行できるのであれば、示していただいている資料のような車いすと歩行者の通行ということだけで判断してよいのかお聞かせください。

処分庁：当該場所については、看板が設置されておりまして、自転車は通行可となっています。学校が近くにあるため、平日の朝の自転車通行量については、歩行者量と同様に8時台が一番多い。上り下がり両側の歩道を合わせて、約183台の通行があるとの調査の結果が出ております。歩道の有効幅員については、国土交通省が定めている「自動車通行空間整備の基本方針」において、自転車は、基本的に縦に並んで通行することを想定しており、自転車通行に必要なの幅員は0.75mとなっているため、仮に自転車通ったとしても、0.75m残るため、歩行者の通行は、問題ないかと思います。自転車の交通量と歩行者の交通量を足した最大数は約208となりますが、お示しさせていただいたサービス水準で算定すると3.47になり、自由歩行ができる基準である2.7以内であるため、仮に自転車を考慮したとしても、通行上支障がないと判断しております。

委員：通行上安全で問題ないということなので、いいと思います。このバス停まで長い距離を歩いてこられる住宅の方が多く、上家を設置する意義はあると思います。

委員：なぜ植樹を移動させる必要があるのでしょうか。また、歩行者量を基準に通行上支障がないとされていますが、すれ違いの数などは基準にはならないのでしょうか。

処分庁：既存のバス停の位置に設置することもできますが、バスを運行しながらの設置になりますので、通常、地元の要望に沿う近くの位置に移設することになります。今回移設する先が、たまたま植樹があったところということで、植樹の移動が必要となりました。植樹が一定の距離に並んでいることや、電柱があること、出入口の切り下げとの兼ね合いがあって、計画の位置に移設することになりました。歩行者のすれ違い

については、具体的に数値化している資料はありませんが、最大でも1時間当たり上り17人であるため、すれ違いはあまりないと思っています。また、幅員としては、1.5mありますので、すれ違いがあったとしても、通行できる幅員はあります。

委員：転落防止柵というのは、既存のもので、高さはどれくらいですか。

処分庁：既存の柵で、高さは1.1mです。

委員：ベンチを道路側に寄せれば、道路の幅員を確保できると思いますが、なぜそうしていないのですか。

処分庁：当該地域は、バス待ち環境の向上を積極的に図っているところです。本計画の位置についても、地元の協議のうえ、バス停の位置や形状について決めているところです。協議の中で、現状のバス待ち環境を基準として、上家を付けることで環境の向上を図ることとされています。既存のベンチが車道側を向いているので、その状態で上家を付けることとされています。なお、市内のほかの場所に車道に背中向けのベンチがありますが、交通局にバスの到着を確認しにくいなどの利用者の意見を頂いています。そのような意見も踏まえ、基本的に現状と同じ向きにベンチを設置するということになりました。また、ベンチと植樹マスでは、ベンチの方が少し車道側に寄っているため、車道側向きのベンチを設置しても、歩道幅員を確保できているため、通行上支障がないと判断しております。

会長：総合的な判断によって今の計画になったということですね。

処分庁：バス停におけるベンチの向きは、車道向きが良いのか、歩道向きが良いのかは、一概に判断できませんが、今回、設置する場所に限っては、総合的に判断して車道向きが良いと判断したものです。

委員：基本は一番歩行者に近い遮へい物から2mの有効幅員が必要ということですが、そもそも歩道の両側にベンチがあるというのは、雨の日の車の跳ねなどがすごいので、できるだけ車道から遠い位置にベンチがあるのは、そういうことの対策だと思います。道路内建築物の上家の設置からすると、遠い位置にベンチを設置するというのは考えられなかったということですか。

処分庁：時刻表のところに設置する強化ガラスとの関係など、総合的に判断して、現在の位置になっています。

委員：ベンチの奥行は何センチありますか。

処分庁：約40センチあります。

#### (4) 包括同意案件に関する報告

[バス停留所上家設置に係る道路内建築物許可 羽束師志水町（東行）]

##### ア 報告の概要

建築基準法第44条第1項第2号に基づく道路内建築物許可について、建築審査会の包括同意基準に適合していたため、処分庁が許可した旨の報告を受けた。

報告番号	申請場所	申請者	用途
601	伏見区羽束師志水町111地先	京都市公営企業管理者 交通局長 山本耕治	バス停留所の上家

イ 報告の結果：了承

(5) 同意案件に関する報告

[大光印刷株式会社本社ビル増築計画に係る日影許可]

ア 報告の概要

これまでの審査会で同意した、建築基準法第56条の2第1項ただし書に基づく日影許可について、処分庁から許可した旨の報告を受けた。

議案番号	申請場所	申請者	用途
1	中京区西ノ京冷泉町22, 29番地	大光印刷株式会社 代表取締役会長 中村 純三	工場

イ 報告の結果：了承

(6) 事前相談

[東山区における歴史的建築物の保存活用計画について

(京都市歴史的建築物の保存及び活用に関する条例)]

ア 報告の概要

東山区における歴史的建築物の保存活用計画について、処分庁から資料の提示及び説明を受け、質疑を行った。

イ 質疑等

委員：床下空間はどこにありますか。

処分庁：客室9の下部です。

委員：ハンドマイクは全部でいくつありますか。

処分庁：従業員がハンドマイクを用いて、避難誘導するために、事務所に一か所設けます。設置数については、夜間等の対応の人数によりますが、複数個となる予定です。

委員：厨房がずいぶん小さいですが、食事は建物内で作らないのですか。

処分庁：火気厳禁で考えています。一部IHを使いますが、温めなおす程度で、食事については館内では作らないと聞いています。どのように食事を持ってくるか等の運用面は現在検討されています。

委員：歴史遺産型美観地区において、塔屋はこれでよいのですか。うろ覚えの記憶でも、基準には合致していると思いますが、デザイン的にどうなのですか。

処分庁：塔屋については、指導により銅板葺きとしています。詳細については、並行して協議中です。

会長：具体的にどこからどう見えるのか、見えないのかについて説明があると分かりやすいと思います。

委員：2階避難経路図で、客室4, 9は、下屋に逃げることになっていますが、どのように逃げるのですか。

処分庁：2方向避難を確保するため、下屋への避難経路を考えています。はしごを設

置するなど、下屋から地上へ降りる方法を検討中です。

委員：当該地域は、市内でも準防火地域でない珍しい地域ですが、それゆえに防火面では脆弱な一面があると思うので、十分に念頭に置いておく必要があります。それを自分の建物で対処すると過大な負担になるのかもしれないですが、そういうことも考える余地があると思います。

処分庁：火災が拡大する前に、出火防止・初期消火・避難安全・消防による消火活動など、全体で総合的に安全性を確保することで考えています。補足ですが、この地域では、平成18年度から事業が行われていて、耐震水槽や市民用消火栓が設置されています。

委員：ルーフバルコニーは、どのように使われる予定ですか。

処分庁：大文字が見えると聞いているため、宿泊者に見ていただくことを想定されているように思いますが、詳細については事業者を確認します。

委員：文化財指定の予定はどうですか。

処分庁：現在は、文化財指定はされていません。非常に価値のある建物であるため、今後は、文化財部局等と連携して進めていきたいと思っています。

委員：各客室に水回りがあり、管路を確保するため、PSが出てくると思いますが、表現されていません。どのように収めるのか等の対応をお聞かせください。また、構造的にも対策が難しくなると思うので、その対応方法についても教えてください。

処分庁：京町家の場合は、ふところがどれだけあるかが重要となってきます。現在、設備設計を詰めているところです。確実に実現できるかどうかを確認していきたいと思っています。

委員：言語表現について、蹴破り壁は、外国の方には、どのように示すのですか。

多言語が並ぶのですか。開くなら元々開くようにした方がよいのではないですか。

処分庁：蹴破り壁の場所だけではなく、全体の避難経路について知ってもらうことが重要となってきますので、対応方法を検討していきます。

委員：お願いですが、適合が困難な条文に対して、対応が分かるようにしてほしいです。

処分庁：分かりやすくしていきます。基本的には、防火避難に関する規定に対しては、建物全体で安全性を確保するというで考えています。

委員：ソフト面の対応で消火等を行いたいということだが、運営者は未定となっています。ソフト面の充実は、運営者の善し悪しによることもあります。しっかりした運営者を選定されるということですね。また、京町家の条例の制定についての話があったと思いますが、京町家の指定は所有者の同意が不要とされていたかと思いますが、この建物は京町家の指定はできるのでしょうか。

処分庁：条例については、まち再生・創造推進室が、9月市会提案に向けて現在パブリックコメントを行っているところです。個別に指定するもの、面的に指定するもの、それ以外のものという3つに分けて考えられています。個別指定に向けてこの建物をどのように扱っていくのかは本市で検討していくことになると思います。

委員：出火防止のために火を使用しない、火事が起きたときは、スプリンクラーで消火するという考え方で理解できます。周囲は建て詰まっているように見えますが、隣地への避難経路は確保できるのですか。火事は、SPなどで安心だが、構造が心配です。

処分庁：基本的には東側の道路に避難するが、どうしてもできない場合、庭に避難することになります。庭から隣地への避難路の確保についてですが、南側の敷地は、同じ所有者であるため、確実に逃げられるように考えています。北側の敷地については、交渉中です。

委員：最近の近傍の事例でもそうですが、今後、所有者でない人が運営することも多くなってくると思います。所有者、施設運営者、事業運営者の3段階の構造になることもあると思います。今回の申請者は、所有者となっているが、実際にこの計画を実施するのは、施設運営者です。今すぐにとということではありませんが、ルールを整理した方がよいと思います。

会長：今回は、予防管理・ソフト面の対応を充実していただいで結構かと思えます。また、先程の地域の防災との関係も大事だと思えますが、減災文化と呼ばれるものを契約に盛り込み、明文化して伝えていく仕組みが重要だと思えます。ちなみに、茶室は、炉は保存したままで、茶室としては使わないのですか。

処分庁：基本的には、客室として使われるのですが、年に数回、イベント的に宿泊者の方に楽しんでもらう予定です。その際の火の管理に関しては、従業員が立会うものとする予定です。

委員：由緒沿革に関してですが、誰が造ったのかなどについては残っているのですか。

処分庁：ひょうたんの間は、昭和4年に西象庵が、大広間は、昭和10年に広瀬拙斎が設計を行っていますが、その他の部分についての詳細は不明です。

委員：地震に関連して、活断層の状況など、この地域の地質はどのようなのですか。

処分庁：確認して、回答します。

## (7) 事前相談

[瓜生山学園 京都造形芸術大学 望天館建替計画に係る京都市斜面地等における建築物等の制限に関する条例に基づく許可]

### ア 報告の概要

瓜生山学園 京都造形芸術大学 望天館建替計画に係る京都市斜面地等における建築物等の制限に関する条例に基づく許可について、処分庁から資料の提示及び説明を受け、質疑を行った。

### イ 質疑等

委員：「用途及び敷地の状況に照らして、機能上又は構造上やむを得ないこと」とありますが、どうして6m以下だと機能上不都合なのか書いた方がいいのではありませんか。

処分庁：次回までに表現を修正します。ここでは、敷地の用途、敷地の形状、また地

域に開放された大学であることなどを踏まえて、キャンパス内のバリアフリー化は必須であると考えています。そして、当該場所にバリアフリー化を図れる建物を建てるとなると、接地位置6mを超えることはやむを得ないということになります。

委員：既存に校舎を撤去して、同じ内容の建物を造るということですか。

処分庁：設置場所は、既存の建物と同じ場所となっています。高さについては、バリアフリー化の関係で、既存の建物より小さくなります。機能については、基本的に同じとなっています。

会長：資料9ページ目のバリアフリー計画概念図で示されている人間館部分のバリアフリー動線について、図面で確認できません。確認できる図面を添付すべきかと思えます。

処分庁：次回までに検討させていただきます。

委員：「望天館について、耐震診断を実施したところ、地震に対する安全性が低い結果であった」とありますが、ほかの建物の耐震性は問題ないということですか。

処分庁：大学の建物については、順次、建て替えられていまして、学生が使用する建物につきましては、望天館の建替えが終われば、全て耐震性を満足します。用途が倉庫である指月館については、耐震性が唯一満足できていないものとして残ります。

委員：当該計画以降の計画が進んでいるのであれば、示していただきたいです。また、人間館は、「京都市斜面地等における建築物等の制限に関する条例」に適合した建物ですか。

処分庁：御説明はしておりませんが、大学のバリアフリー化の将来計画については、資料8ページにお示ししています。青で示している部分が将来計画部分であり、建築物でバリアフリー化をするか、地盤でバリアフリー化をするかは、今後、検討されます。また、「京都市斜面地等における建築物等の制限に関する条例」は、平成17年に制定されていまして、人間館は平成13年に建築された建物でありますので、人間館については、既存不適格建築物という扱いとなっています。

#### (8) 同意案件に関する審議

[建築基準法第43条第1項ただし書許可（専用住宅：右京区1件）]

##### ア 議案の概要

建築基準法第43条第1項ただし書許可について、処分庁から資料の提示及び説明を受け、審議を行った。

議案番号	申請場所	申請者	用途
9001	右京区太秦帷子ヶ辻町11番地の19	有限会社島中工務店 代表取締役 島中 武史	専用住宅

##### イ 審議の結果：同意

#### (9) 包括同意案件に関する報告

[特定通路における建築基準法第43条第1項ただし書許可（専用住宅：西京区1件）]

ア 報告の概要

建築基準法第43条第1項ただし書許可について、建築審査会の包括同意基準に適合していたため、処分庁が許可した旨の報告を受けた。

報告番号	申請場所	申請者	用途
1005	西京区桂芝ノ下町24番地の12	株式会社リアルホーム 代表取締役 葉山栄治	専用住宅

イ 報告の結果：了承

(10) 包括同意案件に関する報告

[ア 特定通路における建築基準法第43条第1項ただし書許可（共同住宅：伏見区1件）]

ア 報告の概要

特定通路における建築基準法第43条第1項ただし書許可について、建築審査会の包括同意基準に適合していたため、処分庁が許可した旨の報告を受けた。

報告番号	申請場所	申請者	用途
1006	伏見区	(個人)	共同住宅

イ 報告の結果：了承

[イ 建築基準法第43条第1項ただし書許可（専用住宅：西京区1件、右京区1件）]

ア 報告の概要

建築基準法第43条第1項ただし書許可について、建築審査会の包括同意基準に適合していたため、処分庁が許可した旨の報告を受けた。

報告番号	申請場所	申請者	用途
1007	西京区	(個人)	専用住宅
1009	右京区	(個人)	専用住宅

イ 報告の結果：了承

7 閉会

京都市建築審査会  
会長 高田 光雄